



Gemeinde

Limbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Schulacker – 1.Änderung“

Gemarkung Scheringen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 10.08.2023

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	2
4.	Übergeordnete Planungen	2
4.1	Raumordnung und Flächennutzungsplanung	2
4.2	Schutzgebiete	2
5.	Umfang der Planänderung	2
6.	Auswirkungen der Planung	3
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	3
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	3
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	3
7.	Angaben zur Planverwirklichung	3
7.1	Zeitplan	3

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Die Gemeinde Limbach plant die Erschließung des nächsten Bauabschnitts im bestehenden Baugebiet Schulacker im Ortsteil Scheringen, um den dort vorhandenen örtlichen Bedarf nach Wohnraum decken zu können. Da sich seit der Überplanung des Gebietes in den 1980er Jahren die Anforderungen an die Dimensionierung von Wendeanlagen geändert haben, ist der Bereich des damals konzipierten und festgesetzten Wendehammers zu überplanen und der Bebauungsplan in diesem Bereich zu ändern.

2. Verfahren

Bei der Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt, daher wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Scheringen und umfasst etwa 400 m².

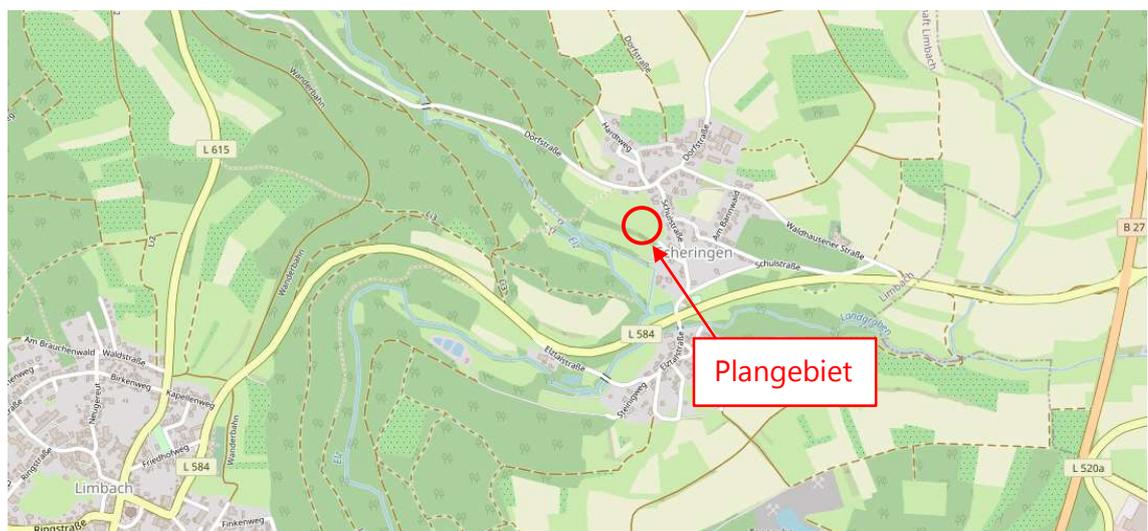


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 22.06.2023)

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t): 4234 (t), 4235 (t) und 4236 (t).

3.2 Bestandssituation

Der Änderungsbereich besteht derzeit aus Wiesenflächen. Nach Südosten schließt sich die bereits realisierten Bauabschnitte und Bebauung des Bebauungsplans Schulacker an. Nach Westen folgen weitere Wiesen- sowie Waldflächen. Nach Osten und Norden folgt der Ortskern von Scheringen.

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für den Änderungsbereich gilt der seit 23.08.1982 rechtskräftige Bebauungsplan „Schulacker“. Dieser setzt für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet fest.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung und Flächennutzungsplanung

Raumordnerische Belange oder Belange der Flächennutzungsplanung werden nicht berührt.

4.2 Schutzgebiete

In der Nachbarschaft zum Änderungsbereich befinden sich das FFH-Gebiet Elzbachtal und Odenwald Neckargerach, mehrere als Biotop geschützte Feldgehölze, sowie das Landschaftsschutzgebiet Elzbachtal.

Durch die Planänderung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht berührt. Die Planänderung umfasst lediglich die Neustrukturierung rechtskräftig ausgewiesener Bau- und Verkehrsflächen und hat daher keine Auswirkung auf die genannten Schutzgebiete und -objekte in der Nachbarschaft.

5. Umfang der Planänderung

Im Rahmen der Planänderung werden die festgesetzte Baugebiets- und Verkehrsflächen neu abgegrenzt, um die Einrichtung eines normgerechten Wendehammers zu ermöglichen. Insgesamt wird hierbei die Straßenverkehrsfläche zugunsten von Wohnbauflächen reduziert. Der Umfang der maximal zulässigen Versiegelung im Plangebiet wird gegenüber dem bisher gültigen Planungsrecht um rund 19 m² reduziert.

Darüber hinaus behalten alle weiteren Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schulacker“ ihre Gültigkeit.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ausgehend von den bereits durch den Bebauungsplan Schulacker zulässigen Eingriffen ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die maximal versiegelbare Fläche um ca. 19 m² verringert, da die Verkehrsfläche um rund 28 m² reduziert wird und auf der im Gegenzug dafür entsprechend vergrößerten Wohngebietsflächen aufgrund der gültigen Grundflächenzahl von 0,3 dort nur eine Versiegelung von maximal 30% zulässig ist.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Durch die Planänderung – welche auch nur eine kleine Fläche umfasst – wird der Versiegelungsumfang reduziert. Die Inhalte der Planänderung haben somit keine artenschutzrechtliche Relevanz. Daher wird auf eine artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet.

6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Wie in Kapitel 6.1 ausgeführt, ist bei Umsetzung der Planung mit einer Abnahme der Grundstücksversiegelung und in Verbindung damit mit entsprechend positiven Effekten auf die lokale Klimasituation zu rechnen. Ergänzende Festsetzungen werden daher nicht für erforderlich erachtet.

7. Angaben zur Planverwirklichung

7.1 Zeitplan

Das Planänderungsverfahren soll bis Mitte 2025 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Limbach, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

